

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	REGLEMENT	4
I	LES ZONES URBAINES	5
II	LES ZONES A URBANISER	12
III	LES ZONES AGRICOLES	16
IV	LES ZONES NATURELLES	21
TITRE III	ANNEXES	24

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R111-1 à R111-27, à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R.111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe qui demeurent applicables.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrites et énumérées u plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- une zone urbaine U ;
- une zone à urbaniser AU, constructible sous conditions ;
- une zone agricole A, protégée en raison de sa valeur agronomique ;
- une zone naturelle N, protégée en raison de sa valeur biologique et paysagère ou de son caractère boisé.

Article 3 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 : travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

REGLEMENT

I

LES ZONES URBAINES

Les zones U sont les zones urbanisées constituées de constructions anciennes ou récentes. Elles se distribuent sur quatre secteurs :

- un secteur à dominante d'habitation Ua ;
- un secteur sensible à dominante d'habitation Ub
- un secteur d'activités de loisirs UI
- un secteur d'activités Ui.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article U2, notamment :

- 1.1. les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf dans le secteur Ui ; les établissements classés au titre de l'environnement sont accompagnés d'un périmètre inconstructible d'un rayon de 50 mètres ; cette distance est mesurée à partir du point le plus rapproché de l'installation visée ;
- 1.2. les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article U2 ;
- 13.1. le stationnement des caravanes plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non ;
- 1.4. l'installation d'habitations légères de type "mobil home" ;
- 1.5. les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules ;
- 1.6. les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ;
- 1.7. les constructions à usage d'habitation en secteur Ui ;
- 1.8. toutes constructions à l'exception des équipements de loisirs en secteur UI ;
- 1.9. les dispositifs publicitaires de quelque nature que ce soit.

Article U2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec le voisinage des habitations ;
- 2.2. les constructions nécessaires à l'activité agricole, non soumises à la réglementation des installations classées pour l'environnement ;
- 2.3. les constructions abritant les activités artisanales compatibles avec le voisinage des habitations ;
- 2.4. l'édification de clôtures ;
- 2.5. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupation et utilisations du sol admises dans les zones U, à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
- 2.6. la démolition de tout ou partie des constructions, un permis de démolir étant exigé préalablement à toute démolition ;
- 2.7. les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, entrepôts, remises liés à un commerce de détail, industrie ou artisanat en activité dans la zone, à condition qu'ils s'harmonisent avec le milieu et les constructions avoisinantes ; elles seront de préférence accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
- 2.8. Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles U1 et U2 et dans le respect des règles de la zone d'implantation.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, figurant en annexe du présent règlement.
- 3.2. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent, soit une plate-forme dégagée d'au moins 4 mètres pour un ou deux logements et de 5 mètres pour un ensemble d'habitations plus important.
- 3.3. Les voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.
- 3.4. Dans le secteur Ui, les accès doivent être adaptés au type de circulation induite par les activités envisagées.

- 3.5. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre, ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 3.1 et 3.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la circulation sur les voies d'accès.

Article U4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités. Il doit être précédé d'une demande auprès du Syndicat d'Adduction en Eau Potable Altenach/Manspach.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront de préférence réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. Tout branchement sur le réseau collectif ou tout rejet dans l'environnement naturel après traitement, est soumis à l'autorisation de la Mairie. Le dispositif d'assainissement doit disposer d'un regard de visite de 800 mm de diamètre permettant le contrôle aisé de l'effluent par les autorités municipales avant rejet dans le réseau ou le milieu naturel.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un pré-traitement approprié.

À défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation autorisés par la Mairie.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées vers le réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

Article U5 : superficie minimale des terrains constructibles

En zone Ua, la dimension minimale des terrains constructibles est fixée à 6 ares.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en respectant un recul égal à celui des bâtiments qui les jouxtent (alignement de fait).

En l'absence de constructions voisines ou d'alignement de fait, le recul sera de 4 mètres au moins et de 10 mètres au plus par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article U7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à la moitié de leur hauteur au faîtage ($H/2$) ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. En secteur Ui, le recul à observer est d'au moins 10 mètres par rapport à la zone d'habitation contiguë.
- 7.2. Les annexes isolées, non habitables, d'une hauteur n'excédant pas 2,20 mètres à l'égout du toit, peuvent s'implanter à un mètre des limites de la propriété mitoyenne. Les annexes plus importantes respecteront les reculs prévus au paragraphe 7.1.
- 7.3. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique et pente du toit identique après sinistre ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 7.1 et 7.2.

Article U8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres

Au droit des ouvertures des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal, situé à 1 mètre au-dessus du plancher conformément à l'article R 111-16 du Code de l'Urbanisme figurant en annexe du présent règlement.

Cet angle est porté à 60° lorsque la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur la façade la moins ensoleillée.

- 8.2. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 8.1.

Article U9 : emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 50 % du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

- 9.2. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 9.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article U10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur de tous bâtiments autres que ceux visés au paragraphe suivant ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel initial.
- 10.2. La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités artisanales est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage.
- 10.3. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 10.1 et 10.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article U11 : aspect extérieur

- 11.1. Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à la cohérence d'aspect du village.
- 11.2. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.
- 11.3. En bordure immédiate des voiries départementales, le volume et l'aspect des constructions s'inspireront de l'environnement bâti traditionnel. Les pastiches d'architecture d'autres régions sont proscrites.
- 11.4. En bordure immédiate des voiries départementales, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans avec débord, d'une pente comprise entre 30 et 45 degrés. Les toitures terrasse sont interdites.

Des adaptations sont possibles, sous réserve de ne pas contrarier l'intégration au site :

- pour des constructions annexes reliées à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour les bâtiments publics.

Les extensions, les annexes accolées, les réfections partielles seront exécutées dans la même couleur que la toiture principale.

- 11.5. Les façades seront traitées à l'aide d'enduits peints ou teintés dans la masse (ou d'autres matières en cas d'isolation extérieure sur un bâtiment déjà existant). L'usage du blanc est interdit. Les teintes seront de préférence choisies sur le nuancier départemental. La même couleur sera utilisée pour

toutes les façades, sauf pour des nuances liées à des détails architecturaux. Il en est de même pour les extensions, les annexes accolées et les ravalements partiels de façade. Les bardages bois sont autorisés.

Les balcons saillants sont interdits sur les bâtiments collectifs. Les balcons seront créés dans un enfoncement de la façade.

11.6. Clôtures

Sont autorisées les clôtures constituées :

- d'un grillage
- d'une haie vive ; les essences admises sont indiquées en annexe ;
- d'éléments de barrières en bois ;
- d'un mur bahut crépis, surmonté ou non d'un grillage, grille ou éléments de barrières en bois ; les murs en béton préfabriqué, dont la définition figure en annexe 6 du présent règlement, sont interdits.

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres. En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètres. La hauteur des murs bahuts, dont la définition figure en annexe 8 du présent règlement, est limitée à 0,5 mètres.

11.7. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète, et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. A défaut, elles seront de couleur noire. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.8. Dans le secteur Ub

Dans le secteur Ub, tous les faîtages seront orientés perpendiculairement à la voie. Les façades seront traitées sans adjonction saillante, hormis les encadrements de fenêtres, les auvents, les vérandas et les débords de toiture. Les constructions annexes ne pourront être édifiées qu'en arrière de la construction principale.

11.9. Dans le secteur Ui

Les constructions s'intégreront à leur environnement rural par leur volumétrie, leurs teintes et les plantations d'alignement.

Le blanc, les teintes vives et les gris métalliques sont interdits. Les couvertures seront de teintes sombres. Les espaces végétalisés comporteront une majorité d'essences traditionnellement présentes dans les jardins de Manspach. L'agencement de ces espaces fera partie du volet paysager de la demande de permis de construire.

Les enseignes seront fixées en façade ou au sol. Elles ne pourront déborder de la hauteur à l'égout.

Article U12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés. Les garages seront de préférence incorporés aux constructions.

Chaque maison individuelle comportera, sur terrain privé, un espace de stationnement non clos pour deux véhicules, accessible depuis la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée. Dans le cas d'un habitat collectif, une aire de stationnement par logement est exigée, hors garage.

Article U13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Au moins 30 % de la parcelle sera végétalisé. Les plantations comporteront au moins un arbre et feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 : coefficient d'occupation du sol

Sans objet

II

LES ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones d'urbanisation future. Elles se distribuent sur trois secteurs :

- un secteur immédiatement urbanisable AUa ;
- un secteur d'urbanisation différée AUb ;
- un secteur destiné à accueillir un équipement à finalité publique, sociale ou sanitaire AUc.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes occupation et utilisation du sol autres que celles visées à l'article AU2, notamment :

- 1.1. les installations classées au titre de l'environnement ;
- 1.2. les constructions à usage d'habitation en secteur AUc ;
- 1.3. les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article AU2 ;
- 1.4. les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules ;
- 1.5. les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ;
- 1.6. le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an consécutifs ou non ;
- 1.7. les antennes de télécommunication ;
- 1.8. l'installation d'habitations légères de type "mobil home" ;
- 1.9. les dispositifs publicitaires de quelque nature que ce soit.

Article AU2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Dans les secteurs AUa et AUb, sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone U, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble ou ponctuelle permettant un développement cohérent du secteur ainsi qu'une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes.
- 2.2. Le secteur AUb sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification du plan.
- 2.3. Dans le secteur AUc, sont admises les constructions répondant à une finalité publique, sanitaire ou sociale, sous réserve qu'elles remplissent les conditions suivantes :
 - que les constructions et installations soient réalisées dans le respect du site ;

- que le terrain d'opération soit desservi par les réseaux publics ;
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles AU1 et AU2 et dans le respect des règles de la zone.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, figurant en annexe 3 du présent règlement.

La largeur d'emprise de la voie à créer ne pourra être inférieure à 5 mètres et pourra être adaptée en fonction du nombre de constructions à édifier et de leur destination.

- 3.2. Les caractéristiques des voies publiques ou privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AU4 : desserte par les réseaux

- 4.1. Le branchement sur le réseau d'eau potable ainsi que sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités. Il doit être précédé d'une demande auprès du Syndicat d'Adduction en Eau Potable Altenach/Manspach.
- 4.2. Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain.
- 4.3. Les branchements sur les réseaux publics sont à la charge du constructeur.

Article AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

La dimension minimale des terrains constructibles est fixée à 6 ares.

Article AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront en respectant un recul de 5 mètres au moins et de 10 mètres au plus par rapport aux limites d'emprises des voies privées ou publiques.

Article AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance entre la construction et la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction par rapport au terrain naturel initial. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les bâtiments annexes peuvent être implantés à un mètre de la limite parcellaire. Dans ce cas, la hauteur ne peut excéder 3 mètres et la longueur sur limite ne peut être supérieure à 5 mètres, sauf si le bâtiment s'adosse à un bâtiment existant, dont il ne peut dépasser ni la longueur, ni la hauteur.

Article AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres

Au droit des ouvertures des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal, situé à 1 mètre au-dessus du plancher, conformément à l'article R 111-16 du Code de l'Urbanisme figurant en annexe du présent règlement.

Cet angle est porté à 60° lorsque la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur la façade la moins ensoleillée.

- 8.2. Les bâtiments annexes peuvent être accolés, sous réserve d'être de même hauteur et de ne pas excéder une longueur cumulée de 10 mètres.

Article AU9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 50 % du terrain.

Article AU10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Toutefois, les équipements d'infrastructures et d'intérêt général peuvent être édifiés au-dessus de cette règle.

Article AU11 : aspect extérieur

- 11.1. Les constructions respecteront les dispositions fixées par l'article U11 du présent règlement.
- 11.2. Dans le secteur AUb, tous les faîtages seront orientés perpendiculairement à la voie. Les façades seront traitées sans adjonction saillante, hormis les encadrements de fenêtres, les auvents, les vérandas et les débords de toiture.

Les constructions annexes ne pourront être édifiées qu'en arrière de la maison d'habitation.

Article AU12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et privées. Les garages seront de préférence incorporés aux constructions.

Chaque maison individuelle comportera, sur terrain privé, un espace de stationnement non clos pour deux voitures particulières, accessible depuis la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée. Dans le cas d'un habitat collectif, une aire de stationnement par logement est exigée, hors garage.

Article AU13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Au moins 30 % de la parcelle sera végétalisée. Les plantations comporteront au moins un arbre et feront appel en majorité à des essences locales. Ces plantations doivent figurer sur la demande de permis de construire et être réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 : coefficient d'occupation du sol

Sans objet

III

LES ZONES AGRICOLES

Les zones A sont des zones agricoles protégées en raison de leur valeur agronomique. Elles comportent : un secteur A, un secteur Ap, protégé en raison de sa qualité paysagère ou du caractère inondable des terrains.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2, y compris :

- 1.1. la création d'étangs de pêche ;
- 1.2. la création de terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home ;
- 1.3. les parcs d'attractions ;
- 1.4. le remblaiement des zones humides ;
- 1.5. les dépôts de ferrailles, déchets, gravats bitumineux, mâchefers et vieux véhicules ;
- 1.6. toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- 1.7. les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau ;
- 1.8. les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- 1.10. dans le secteur Ap, les bâtiments agricoles et les constructions à usage d'habitation qui peuvent lui être liées ;
- 1.11. les antennes de télécommunication ;
- 1.12. les dispositifs publicitaires de quelque nature que ce soit ;
- 1.13. les silos d'une hauteur supérieure à 13 mètres.

Article A2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1. les abris de pâturage nécessaires à l'activité agricole et les petites éoliennes servant à l'alimentation en eau des troupeaux ;
- 2.2. sauf dans le secteur Ap, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation strictement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
 - qu'ils soient destinés exclusivement à la conduite de productions végétales et animales ainsi qu'au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la présence devra être antérieure d'au moins un an ;
 - que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site
 - que l'exploitation puisse justifier d'une superficie exploitée au moins égale à la surface minimale d'installation ;
- 2.3. les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'équipement, sauf à proximité d'un cours d'eau où un recul de 30 mètres est exigé ;
- 2.4. l'édification et la transformation de clôtures de pâturages ;
- 2.5. les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ;
- 2.6. les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et de chemins piétonniers.
- 2.7. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai maximal de 5 ans, dans le respect des dispositions des articles A4 à A13.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. Les frais d'aménagement sont intégralement à la charge du pétitionnaire.

4.2. Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. Tout branchement sur le réseau collectif ou tout rejet dans l'environnement naturel après traitement, est soumis à l'autorisation de la Mairie. Le dispositif d'assainissement doit disposer d'un regard de visite de 800 mm de diamètre permettant le contrôle aisé de l'effluent par les autorités municipales avant rejet dans le réseau ou le milieu naturel.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un pré-traitement approprié.

À défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, après autorisation de la Mairie et conformément à la réglementation sanitaire.

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions se feront en souterrain.

Article A5 : superficie minimale des terrains constructibles

La dimension minimale du terrain constructible pour une nouvelle exploitation est fixée à 60 ares.

Article A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines

- 7.2. Les installations agricoles non visées au titre VIII du règlement sanitaire départemental observeront un recul égal au double de leur hauteur par rapport à la limite des zones U et AU, sauf cas d'extension d'une exploitation déjà implanté en zone U.
- 7.3. Les installations agricoles visées au titre VIII du règlement sanitaire départemental respecteront un recul de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU.

Article A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'une propriété comporte déjà des bâtiments, la nouvelle construction sera disposée de manière à former une composition cohérente avec l'existant.

Article A9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra dépasser 200 mètres carrés par exploitation.

Article A10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions à usage agricole, à l'égout du toit, ne peut excéder 8 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
- 10.3. La hauteur maximale des abris de pâturage ne peut excéder 5 mètres au faîte du toit.

Article A11 : aspect extérieur des constructions

- 11.1. Tout projet de construction ou de transformation doit garantir une bonne intégration au paysage et respecter le caractère des lieux.
- 11.2. Les bâtiments d'exploitation seront couverts d'une toiture à deux pans avec débord, d'une pente d'au moins 15 degrés.
- 11.3. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le site : bois, tuiles ou couverture de couleur tuile. Les parties maçonnées seront crépies ou couvertes de bardage bois. Les toitures à production d'énergie sont autorisés.
- 11.4. Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. L'usage des teintes claires ou de matériaux de couverture aux teintes claires est interdit.
- 11.5. Les constructions à usage d'habitation se conformeront à l'article U11.

Article A12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Sans objet

Article A13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

13.2. Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres de haute tige ou de haies vives, choisies majoritairement parmi les essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

13.2. Les boisements et les lignes de végétation classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être supprimés.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 : coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

VI

LES ZONES NATURELLES

Les zones N sont des zones naturelles, protégées en raison de leur caractère boisé ou de leur intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Elles comportent un secteur d'étangs Ne.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2, notamment :

- 1.1. toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- 1.2. la création d'étangs de plus de 10 ares ;
- 1.3. la création de terrains de camping et de caravanage ; le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home ;
- 1.4. les parcs d'attractions ;
- 1.5. le remblaiement des zones humides ;
- 1.6. les dépôts de ferrailles, déchets, gravats bitumineux, mâchefers et vieux véhicules ;
- 1.7. toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- 1.8. les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et des fossés d'irrigation ;
- 1.9. le défrichement des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

Article N2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. les abris ouverts de faible superficie destinés aux randonneurs ;
- 2.2. les installations nécessaires au fonctionnement des étangs dans le secteur Ne ;

- 2.3. les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ;
- 2.4. les abris de pâturage nécessaires à l'activité agricole, sauf en zone inondable, et les petites éoliennes servant à l'alimentation en eau des troupeaux ;
- 2.5. les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et de chemins piétonniers ;
- 13.3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une exploitation normale des fonds ;
- 2.7. dans les secteurs Ne, les abris de pêche de moins de 20 mètres carrés au sol, à raison d'un seul par étang ; les caravanes et les "mobil home" sont interdits.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

Sans objet.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Les installations nécessaires au chemin de fer sont exonérées de cette règle.

Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions observeront un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Les installations nécessaires au chemin de fer sont exonérées de cette règle.

Article N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pêche ne peut excéder 20 m².

Article N10 : hauteur maximale des constructions

Les abris de pêche et de randonneurs ne peuvent excéder 2 mètres à l'égout du toit et 3 mètres à la faîtière.

Article N11 : aspect extérieur

11.1. Les abris seront placés de manière à ne pas être visible de loin. Ils seront essentiellement construits en bois et de teinte sombre. L'utilisation de tôles est interdite.

11.2. Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Article N12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Sans objet.

Article N13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 : coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE III

ANNEXES

Liste des annexes

Principales essences à utiliser pour les plantations	26
Règles de plantation	26
Terrain enclavé : article 682 du code civil	27
Espaces boisés : article L.130-1 du code de l'urbanisme	27
Définitions d'un mur bahut et d'un mur en béton préfabriqué	28
Règles générales d'urbanisme : article R.111-2	29
article R.111-3-2	29
article R.111-4	29
article R.111-14-2	30
article R.111-15	30
article R.111-21	30

Annexe 1

Principales essences à utiliser pour les plantations

Principales essences recommandées pour la constitution des haies basses, des haies champêtres, des haies hautes et écrans boisés

Arbustes		Arbres	
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Aulne glutineux	<i>Aulus glutinosa</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera xylosteum</i>	Bouleau	<i>Betula pendula</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
		Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>

+ tous les arbres fruitiers présents traditionnellement dans la région.

Annexe 2

Règle de plantation : article 671 du Code Civil

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Annexe 4

Terrain enclavé : article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 5

Espaces boisés : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager les sites exploités et si les conséquences d'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantation d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.142-2-1 à L.142-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L.1421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe 6

Définitions du mur bahut et du mur en béton préfabriqué

Mur bahut = mur de faible hauteur formant soubassement

Mur en béton préfabriqué = mur constitué de plaques et de poteaux en béton.

Règles générales d'urbanisme

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a. à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b. à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des « pièces principales » prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.